

Stadgar för bostadsrättsföreningen Vitruvius, Malmö

Föreningens firma och ändamål

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vitruvius.

2§

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3§

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Malmö.

Räkenskapsår

4§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12.

Medlemskap

5§

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 S bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 50 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållande.

6§

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7§

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Ett beslut om ändring av andelstal är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det, eller om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst $\frac{3}{4}$ av de röstande på den senare stämman röstar för beslutet.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomisk plan för att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen tar beslut om något annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning kan tas ut.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8§

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen från och med färdigställandet med ett belopp motsvarande minst 20:-/kvm lägenhetshyra för föreningens hus. Styrelsen skall senast fem år efter färdigställande upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifts storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderligt medel avsätts för att säkerhetsställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

9§

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av AB Bostadsgaranti och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av AB Bostadsgaranti behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Konstituering och beslutsförhet

10§

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11§

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening men annan av styrelsen därtill utsedd person.

Förvaltning

12§

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13§

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens åligganden

14§

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamhet under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapens utgång (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst vart tredje år, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa besiktning och inventering gjorda iakttagelser av särskild betydelse, att efter besiktning uppdatera underhållsplanen att upprätta och föra en kölista över medlemmar som önskar hyra garageplats att minst *sex veckor* före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt *att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna årsredovisningen och revisionsberättelsen.*

Revisor

15§

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse till styrelsen.

Föreningsstämma

16§

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner ett skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigande medlemmar.

Kallelse till stämma

17§

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärende som skall förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller kallelse genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast *fyra* veckor före ordinarie stämma och senast *två* veckor före extra stämma.

Motionsrätt

18§

Medlem som önskar få ett ärende vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

19§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer som jämte ordföranden justerar protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

20§

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokollet skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 S p 1, p 3-4 och 23 5 i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Formkrav vid överlåtelse

22§

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtal skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23§

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24§

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningens uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadsrättslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

25§

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. i bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadsrättslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåses med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenhet endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad om inte något annat har avtalats.

27§

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenhet.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

28§

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

29§

När bostadsrättshavaren använder lägenhet skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenhet iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 S fjärde stycket

2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första mening skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphört.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30§

Om bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 S andra stycket. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. Bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade en panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31§

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid.

I fråga om bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor,

32§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenhet räknas:

Lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer, rökgångar, glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten men ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och dörrar. Vidare svarar bostadsrättshavaren inte för målning av in- och utsida av balkongräcke av metall.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst

b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller

c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock den ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheter.

Föreningens garage

32 A§

Till varje bostadsrätt ska i första hand finnas möjlighet att hyra en (1) plats i föreningens garage. Vid fördelning av garageplats skall den som förvärvar en bostadsrätt, och inträder som ny medlem i föreningen, i första hand ha rätt att hyra ledig garageplats. I andra hand skall ledig plats tilldelas befintlig medlem som önskar, men inte har, plats. Därefter skall plats fördelas enligt av styrelsen förordad kölista.

Om innehavarna till någon av bostadsrätterna inte önskar hyra garageplats skall denna i första hand erbjudas övriga medlemmar i föreningen enligt kölista.

I det fall ingen medlem i föreningen önskar hyra ledig parkeringsplats skall den erbjudas till utomstående via styrelsens försorg.

I det fall medlem som inte har någon garageplats till sin lägenhet önskar hyra sådan skall i första hand eventuella externa hyresgäster sägas upp och i andra hand ska den medlem som haft fler garageplatser till sin lägenhet längst tid sägas upp.

I det fall medlem säljer och flyttar ska också garageplats sägas upp senast till den dag som medlemskap i föreningen upphör. Styrelsen skall godta sådan uppsägning oavsett eventuell uppsägningstid.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33§

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 5 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 5. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 5 eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas i enlighet med 8 kap. bostadsrättslagen (1191:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35§

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkande av bostadsrätt

36§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 SS, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 S,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 5 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 5 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldigheter som går utöver den han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37§

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 5 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 5 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 S 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 55.

38§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 5 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till inflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 S 3.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till inflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 5 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 5 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39§

Är nyttjanderätten enligt 36 S 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten.

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 SS har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 SS har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det en fråga om bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 S 2 har åsidosatt sina förpliktelser j så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställs enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap.23 5 bostadsrättslagen (1991:614)

Avflyttning

40§

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 5 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 S 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 5 2 och bestämmelserna i 39 5 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 5 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 s.

Uppsägning

41§

En uppsägning skall vara skriftligt.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

42§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 S, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen

(1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kände borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43§

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 S bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44§

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991;614) och andra tillämpliga lagar.

Undertecknade ledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extrastämma den 24 september 2018 och på extrastämma den 1 oktober 2018.

Pär-Håkan Andersson

Björn Uddvik

Carin Lövgren

Ronny Danielsson